



TITLE:

地租の改正を論ず

AUTHOR(S):

汐見, 三郎

---

CITATION:

汐見, 三郎. 地租の改正を論ず. 経済論叢 1929, 29(4): 530-546

ISSUE DATE:

1929-10-01

URL:

<https://doi.org/10.14989/129802>

RIGHT:

會學濟經學大國帝都京

# 叢論經濟

號 四 第

卷九十二第

行發日一月十年四和昭

## 論 叢

百貨店稅論

法學博士 神戶 正雄

我國<sup>に於ける</sup>生命保險業の首唱 其先驅

文學博士 三浦 周行

經濟靜學と經濟動學

文學博士 米田庄太郎

## 時 論

地租の改正を論ず

經濟學博士 沙見 三郎

## 說 苑

景氣變動と日本資本主義の發生

經濟學士 谷口 吉彦

預金通貨の造出<sup>する</sup>に關する通説と新説

經濟學士 小川福太郎

明治政府の貸附金

經濟學士 吉川 秀造

## 雜 錄

獨逸農業の現状

經濟學士 八木芳之助

「獨立財源」の意義に就て

經濟學士 中川與之助

經濟統計<sup>に關する</sup>國際條約に就て

經濟學士 有 井 治

禁漁制度について

經濟學士 岡本 清造

近着外國經濟雜誌主要論題

## 時論

# 地租の改正を論ず

沙 見 三 郎

### 第一 委讓問題と賃貸價格問題

地租は過去に於ては、財政收入の根幹をなし、かのフイジオクラットの學者の如きは地租のみを以て租税制度を組立てる事を主張し、且つ努力してゐた程である。フイジオクラットの地租單一論は暫く之をおくとするも、農業中心の國家に於て地租の重要な事は何人も疑はざる所であらう。例を我國財政にとつて見るに、日清日露の兩戦争の巨額の戦費は、全く地租の税率に手心を加ふる事によつて始めて得られたのであつて、此意味に於ては我國の地租は英國の所得税と同じく、一國財政の玉手箱の觀があつたのである。然れども、時勢は漸く移り財政上に於ける地租の影響が追々薄くなつて來た事は、次の表の示すが如くである。

第一表 地租收入額と租稅收入合計額  
との比較表 (單位千圓)

年 度	地 租 收 入 額	租 稅 收 入 合 計 額
明治17	43,425	67,203
22	42,161	71,294
27	39,291	71,236
32	44,861	126,034
37	60,939	194,362
42	85,695	323,407
大正 3	74,925	343,708
8	73,754	672,385
13	71,969	887,237
昭和 4(豫算)	63,620	897,582

第一表に表はれたるが如く、地租は日清日露の兩戦争の當時にあつては、我租稅收入の最大部分を占めてゐたのであるが、其後、歐洲大戰の結果として所得稅と酒稅とに其の地位を奪はれ、今日に於ては關稅、砂糖消費稅の後座を拜せんとするまでに立至つたのである。國稅としての地租が伸張力を欠き、財政の進運に拘らず依然六千萬圓臺を維持せる結果として、道府縣及び市町村が地租に對し、本稅以上の附加稅を課し、從て地租の重心は國家を離れて地方團體に移つてゐる有様である。茲に過去の稅たる地租に新しき内容を盛らんとして、種々の改正意見が行はれて

ある。第一は、地租の課税主體を國家より市町村に移さんとするの主張であつて、地租委譲論は恰も此問題に觸れてゐるのである。地租改正の第二の考は、課税主體は現状維持とし、地租其自身の課税標準を改めんとするのである。即ち地租の課税標準を地價に求めずして、土地賃貸價格を採用せんとするのであつて、土地賃貸價格問題と稱せらるゝものは之である。以上二方策のいづれを採用すべきか、又は兩者を並用すべきかの點については、根本的解決を必要とするのである。然れども地租委譲問題は已に論じ盡され、現實の問題としては寧ろ土地賃貸價格問題が適切となつてゐる、以下土地賃貸價格問題を中心として地租の改正を論ずる事とする。

## 第二 課税標準としての地價

### 一 地租の課税標準

一概に地租と云つても種々の内容を有してゐる。第一は土地よりの収益に對し、所得税を課すると共に、更に財産收益重課の精神に基き収益税としての地租を課する場合である。第二は一般財産税の一部をなす地租である。蓋し土地は不動産として私有財産の重要な部分をなすものなるが故に、一般財産税は當然、財産税としての地租を豫想するのである。第三に一般所得税の範圍内に於ける地租を考へる事が出来る。思ふに不動産所得は私人所得の少なからざる部分を構成

するものなるが故に、一般所得税の中には地租が成立し得るのである。我國の地租は、此三種の地租の中の第一のものに屬してゐる。故に地租の課税標準の改正を論ずるにあたりても、収益税としての地租を前提として、理論を進めなければならぬ。収益税としての地租が、土地よりの収益を税源とする事は明らかであるが、其土地に關する収益を算定し課税するに當り、標準を如何なる方面に求めるかとなると、問題が課税標準に關聯する事となる。地租の課税標準の定め方は土地價格主義(Grundwert)と土地收益主義(Ertragsfähigkeit)との二つに大別せられる。而して第一の土地價格の算定は、或は土地賣買價格によるべく、又は土地より生ずる収益を普通利廻りに還元して之を定める事が出来るのである。然らば我國の地租の課税標準は第一の土地價格主義に基づくか、又は第二の土地收益主義に依れるかの問題を解決せねばならぬ。

## 二 現行地租と地價

我國の現行地租の根據法規を明らかにするに當つては、遠く明治六年七月第二七二號布告地租改正條例に遡らねばならぬ。同條例によれば、地租の課税標準としては地價を採用し、而して地價の算定は次の方法によつてゐるのである。

田地一反歩の收穫を穀代によりて金錢に換算したるものを總收入とし、其中より種、糶、肥代(總收入の一割五歩と法定す)地租(地價百分ノ三)及び村入費(地租三分ノ一)を控除したる殘額を純收益とし、之を一定の利率により還元して地價を定む。

即ち地租の課税標準が地價にして、地價がかくの如き内容を有してゐるにせよ、我國の地租の課税標準は第一の土地價格主義によつたものであつて、而も其土地價格なるものは、賣買價格に非ずして、収益を還元して之を定めたものであると云ふ事が出来る。

地價の算定は大事業なるが故に、明治七八年の間に始まつたのであるが、其の完成したのは、田畑宅地にありては明治九十兩年の間に、山林原野等は漸く明治十四年なりと言ふ有様である。かくの如く多年の歳月を費し定めたる地價なるものも、經濟界の發展に伴ひ、時勢に適應するものとなつて來たのである。其結果、次の過渡的救済策が講せられたのである。一は地價の修正であつて、他は差別的税率の採用である。

地 價 の 修 正	差 別 的 税 率
明治十三年第二五號布告（數年を費し地價の不協衡を修正）	
明治二十二年八月法律第三二號（田畑の特別地價修正）	
明治三十一年法律三一號（田畑地價の修正）	明治三十一年法律三二號（地價百分の三箇三分、市街宅地地租：地價百分の五箇）

	明治三十七年法律第三號（市街宅地：地價百分の八箇、郡村宅地：地價百分の六箇、其の他の土地：地價百分の四箇三分）
	明治三十八年法律第一號（市街宅地：地價百分の二十箇、郡村宅地：地價百分の八箇、其の他の土地：地價百分の五箇五分）
明治四十三法律第三號（貸賃價格を標準として宅地の地價を修正す）	明治四十三年法律第二號（宅地：地價百分の二箇半、田畑：地價百分の四箇七、其の他の土地：地價百分の五箇半）
	大正三年三月（田畑：地價百分の四箇五）

地租は地價に稅率を乗じて算定せらるゝものであるから、地價の不公平は其自身で救済し得ると共に、同時に稅率の方面に於ても之を訂正する事が出来る。かくの如く田畑地價及び宅地地價を修正し、同時に市街宅地、郡村宅地、田畑其他の土地等に分ちて差別的稅率をほどこしたるに拘らず、地價なるものは遂に取殘され、實際經濟界とは縁の遠いものとなつてしまつたのである。其の實例として、東京府に於ける宅地につき賣買價格と賃賃價格と地價とに關する標本調査の數字を主稅局統計年報書より引用し、第二表を得たのである。



第二表 東京府に於ける宅地の賣買價格と  
 貸賃價格と地價との比較表 (單位圓)

年		上 等 地	中 等 地	下 等 地
賣 買 價 格	明治 44	21,000	8,700	150
	45	24,600	8,700	165
	大正 2	27,000	8,700	165
	3	27,000	8,700	200
	4	27,000	9,000	250
	5	27,000	9,000	250
	6	34,500	12,000	250
	7	36,000	12,000	320
	8	90,000	19,600	450
	9	90,000	24,000	480
	10	108,000	30,000	900
貸 賃 價 格	明治 44	1,087	225	15
	45	1,119	225	15
	大正 2	1,223	225	15
	3	1,223	225	15
	4	1,223	225	14
	5	1,223	360	14
	6	1,440	480	14
	7	1,600	480	17
	8	1,605	680	22
	9	1,605	800	22
	10	1,845	1,400	36
地 價	明治 44	10,200	2,250	150
	45	〃	〃	〃
	大正 2	〃	〃	〃
	3	〃	〃	〃
	4	〃	〃	〃
	5	〃	〃	〃
	6	〃	〃	〃
	7	〃	〃	〃
	8	〃	〃	〃
	9	〃	〃	〃
	10	〃	〃	〃

第二表に上等地と云ふのは東京市日本橋區下槇町、中等地は麻布區仲ノ町、下等地は東京府下  
 北多摩郡調布町國領である。明治四十四年より大正十年に至る過去十一年間について見るに、賣  
 買價格は上等地、中等地、下等地についてそれ〴〵四倍し、三倍半となり、六倍し、賃貸價格に  
 於ては二倍、六倍、二倍せるに拘らず、地價は依然として舊の如くである。茲に釘付けの土地價  
 格主義の地價の代りに、土地收益主義を課税標準に採用せんとする要求が起るのである。

## 第三 賃貸價格主義

### 一 賃貸價格の調査

土地收益主義に基き、課税標準を定めんとせば賃貸價格を課税標準にとる事が、最も適當なる方法である。現に明治四十三年の宅地價修正の際の如き、原則として、賃貸價格の十倍を以て地價と定むる事となつてゐるのを見ても、賃貸價格主義が現行地租の一部に喰入つてゐるのを知るのである。かくて市街地については四十三年の調査で賃貸價格が明らかにせられたのであつた。更に大正七年より九年に至る三ヶ年に於ては、田畑に關する賃貸價格の準備調査が行はれたのである。かくの如く地租の課税標準が土地價格主義より土地收益主義に移らんとする此の趨勢は、大正十五年三月三十一日法律第四十五號土地賃貸價格調査法及び昭和二年三月三十日法律第一六號土地賃貸價格調査委員會法によりて具體化せられたのである。

大藏省所管臨時部決算を見るに、大正十五年度には第二款第十四項に三、八九八、五三一圓、昭和二年度には第二款第十一項に六、〇九四、一三五圓を計上し、都合一千萬圓の經費を支出して、我が全國に渡る土地賃貸價格を調査したのである。賃貸價格の定義としては「貸主が公課、修繕費、其他土地の維持に必要な經費を負擔する條件を以て之を賃貸する場合に於て、貸主の收得

すべき金額を云ふ」と云ふ事となつてゐるが、尙、次の四點を注目する必要がある。

一、大正十五年四月一日現在の地租を課すべき土地全部につき行ふ。

二、土地一筆ごとに調査せず、各地目につき「土地の情况類似する區域」ごとに定む。

三、田畑の賃貸価格は、大正十五年四月一日より計算して已往五年間の平均小作料による。

四、宅地の賃貸価格は、大正十五年四月一日の現況により一ヶ年分を計算す。

と云ふのが、所謂土地賃貸価格の意味である。

## 二 課税標準の變更

土地賃貸価格の調査は法規上は單に其自身を目的として行はれてゐるのであるが、然し實質上より考ふれば、賃貸価格の調査は課税標準の變更を豫想してゐるのである。故に其内容はかなりの實質的意義を有してゐる。

大正十五年四月一日現在の土地賃貸価格の内容に關しては、一向材料が公けにせられてゐないから、遺憾ながら確實なる資料を利用する事が出来ない。茲には各府縣の中等地をとり、その地價と賃貸価格との關係數を調査し、以て我國現時の賃貸価格の内容を明らかにせんとしたのである。明治四十四年と昭和二年度との數字を比較し、過去十七年間の變化を示したのが第三表、第四表、第五表である。但し都合により道府縣の中、北海道、沖繩縣の二つは之を除く事とした。

第三表 田の地價と賃貸價格との關係比較表

時  
論

地租の改正を論ず

第二十九卷

五三九

第四號

六七

	明治四十四年			昭和二年		
	地價(圓)	賃貸價格(圓)	賃貸價格(%) 地價	地價(圓)	賃貸價格(圓)	賃貸價格(%) 地價
東京	43	12.480	29	61	29.700	49
奈川	43	14.400	34	41	35.000	86
埼玉	49	14.850	30	31	34.000	111
千代田	30	13.440	45	32	39.000	124
山梨	28	19.159	68	44	32.790	75
栃木	40	18.720	47	26	24.650	95
茨城	56	9.500	17	31	16.240	53
群馬	50	12.980	24	37	22.400	61
馬場	56	27.200	49	54	46.260	86
鹿沼	34	17.284	51	54	46.360	86
大田	47	23.760	51	47	53.700	114
兵衛	36	18.375	51	52	59.400	97
奈和	46	20.160	44	46	38.050	83
滋賀	47	17.100	36	41	35.240	86
福井	47	17.820	38	45	29.990	67
石川	51	17.040	33	54	36.410	68
富山	22	19.200	87	33	29.140	88
香取	23	20.400	86	47	38.010	81
徳島	35	20.360	58	35	37.490	107
高知	47	17.996	38	40	37.800	95
宮崎	25	10.320	41	22	24.750	112
岩手	24	9.310	39	22	21.170	96
福島	26	12.930	50	26	26.100	100
秋田	20	14.208	71	26	22.880	88
青山	23	10.800	47	27	23.520	87
森田	30	16.860	56	31	23.040	74
形知	50	17.400	35	36	32.780	91
岡田	37	17.500	47	37	28.870	78
重田	43	17.000	40	43	32.650	76
阜田	41	15.700	39	59	31.500	53
野田	36	19.100	53	30	30.860	103
新潟	33	13.500	41	27	27.810	103
島田	36	16.275	45	40	33.060	83
山口	32	19.525	61	26	32.550	125
岡山	50	20.240	41	48	37.730	79
鳥取	35	16.500	47	36	32.580	91
根城	37	17.515	47	28	33.420	119
媛田	32	18.000	56	38	27.900	74
本岡	41	14.670	36	40	23.510	71
分岐	37	15.500	42	30	30.000	100
崎賀	32	14.400	45	14	27.290	193
佐賀	54	16.360	30	42	28.000	67
鹿兒	68	16.200	24	57	30.600	53
宮崎	47	11.620	25	27	24.800	92
島崎	21	11.100	53	40	18.900	47

算術平均=45.1

平均偏倚=10.5178

平均偏倚割合=0.233

算術平均=88.1

平均偏倚=17.417

平均偏倚割合=0.198

田について云へば、明治四十五年に於て賃貸價格が地價の四五・一パーセントなりしものが、昭和二年には八八・一パーセントに上り、約二倍の數字を示してゐる。而して此間に平均偏倚割合 (Schwankungszahl) は〇・二三より〇・一九八に減じてゐる。

第四表 如の地價と賃貸價格との關係比較表

明治四十四年		昭和二年			
賃貸價格(圓)	賃貸價格(%) 地 價	地價(圓)	賃貸價格(圓)	賃貸價格(%) 地 價	
6.000	38	21	15.000	72	
5.600	46	15	9.000	60	
7.836	40	12	11.500	96	
5.750	29	13	10.000	77	
10.665	107	22	17.500	80	
3.500	29	17	11.000	100	
5.000	33	12	8.000	67	
5.250	44	21	16.000	76	
13.654	35	33	24.500	74	
6.900	41	34	20.010	59	
7.200	34	26	23.562	91	
9.100	36	18	12.150	68	
10.800	47	39	15.130	39	
9.900	25	26	30.960	119	
10.140	92	11	13.520	123	
8.699	54	40	26.050	65	
6.121	87	53	24.840	47	
9.600	23	32	28.400	89	
9.010	22	27	29.330	109	
8.180	39	29	18.900	65	
5.700	48	9	7.400	82	
4.080	34	7	7.450	106	
4.000	31	12	8.000	67	
4.440	34	11	8.750	80	
4.251	85	9	5.600	62	
5.580	43	16	9.000	56	
13.260	66	11	17.440	159	
10.854	78	15	16.040	107	
11.480	41	22	13.450	61	
9.960	47	19	20.580	108	
6.815	26	17	19.200	113	
6.650	61	19	15.000	79	
10.200	79	23	14.920	65	
4.200	35	3	7.000	233	
10.380	32	21	16.490	79	
8.250	64	14	12.520	89	
7.500	54	13	10.820	83	
9.000	50	32	15.500	49	
7.900	66	6	6.820	114	
5.570	43	14	8.120	58	
6.262	70	8	7.810	98	
5.455	30	7	7.580	108	
7.900	47	10	8.590	86	
6.790	57	5	5.860	117	
4.550	29	10	6.760	68	

算術平均=48.1  
平均偏倚=15.4378  
平均偏倚割合=0.321

算術平均=86.7  
平均偏倚=23.0067  
平均偏倚割合=0.265

と賃貸價格との關係比較表

時  
論

地租の改正を論ず

第二十九卷

五四一

第四號

六九

四年	昭和二年			
	賃貸價格 (%)	地價 (圓)	賃貸價格 (圓)	賃貸價格 (%)
地 價			地 價	
10	454	2,700.000	595	
73	387	300.000	82	
10	120	60.000	50	
17	225	60.000	27	
20	72	51.000	71	
10	120	90.000	75	
11	390	72.070	19	
12	300	120.000	40	
7	255	295.450	116	
13	210	193.320	92	
17	210	90.000	43	
11	300	176.310	59	
16	117	58.320	50	
13	150	40.800	27	
16	260	56.160	16	
16	180	97.740	53	
18	165	116.200	70	
16	240	108.600	45	
21	180	69.000	38	
22	200	37.790	19	
14	393	90.000	28	
10	240	67.500	28	
14	270	72.000	27	
24	193	65.000	34	
16	300	105.000	35	
13	165	50.080	30	
13	610	158.000	26	
25	180	120.000	67	
15	120	36.000	30	
16	480	103.920	22	
22	108	39.790	37	
19	420	67.000	16	
44	99	63.800	65	
50	64	150.000	235	
15	150	53.760	36	
18	90	34.100	38	
10	135	48.600	36	
15	90	43.350	48	
11	285	165.000	58	
12	130	300.000	231	
25	246	165.000	67	
13	321	240.000	75	
12	140	200.000	143	
44	90	015.000	117	
10	195	015.000	54	

均=18.4  
 倚=7.4533  
 倚割合=0.405

算術平均=70.3  
 平均偏倚=47.02  
 平均偏倚割合=0.669

畑について見るに、地價と賃貸價格との比は四八・一パーセントより八六・七パーセントに約二倍してゐる。平均偏倚割合は〇・三二一より〇・二六五に減じてゐるのである。

	地價 (圓)
京川	16
玉葉	12
梨木	19
城馬	20
阪都	10
庫良	12
山賀	15
井川	13
川島	39
知城	17
手島	21
田森	25
形知	23
岡重	39
阜野	11
湯島	16
口山	7
取根	34
螺本	42
岡分	21
崎賀	12
島崎	12
大佐	13
佐鹿	13
宮	5
東神	13
崎千	20
山柳	14
茨群	28
大京	21
兵余	21
和藏	10
福石	11
富香	13
德高	12
宮岩	12
福秋	13
青山	18
愛靜	5
三岐	13
長新	20
廣山	14
岡島	28
島愛	21
熊福	10
大長	11
佐佐	13
鹿宮	12
兒島	13
崎	9
賀島	18
崎	17
島崎	12
大佐	16

第五表 宅地の地價

	明治四十	
	地價(圓)	賃貸價格(圓)
東神	2,250	225.00)
京川	331	240.000
玉	390	39.000
梨	216	36.000
本城	480	96.000
馬	480	48.000
飯	390	42.000
都	480	55.000
座	420	30.000
良	150	19.012
山	65	23.500
賀	255	29.000
井	240	38.500
川	120	15.570
烏	120	19.089
知	135	21.748
城	109	19.200
手	150	23.250
島	165	34.500
田	109	23.700
森	220	30.000
形	210	21.000
知	235	32.142
岡	192	45.000
重	225	36.000
阜	285	36.000
野	285	36.733
湯	120	30.000
島	180	26.550
口	165	26.250
山	103	23.250
取	90	17.400
根	60	26.350
根	60	30.000
本	210	30.885
岡	103	19.800
島	195	19.500
愛	135	20.340
座	681	74.250
本	900	105.000
岡	300	75.000
分	720	90.000
崎	650	82.000
賀	90	39.570
島	210	24.000
崎		

算術平均  
平均偏

宅地に於ては此十七年間に地價と賃貸價格との關係數が一八・四パーセントより七〇・三パーセントに約四倍し、平均偏倚割合が〇・四〇五より〇・六六九に増してゐる。

以上の三表の結果を考ふるに、各府縣毎にそれ／＼特徴を示してゐる。之を全國的に綜合して見ると、賃貸價格の増加率が宅地に於ては田畑に於けるよりも二倍してゐるのを知るのである。更に宅地の賃貸價格の變化は、田畑の賃貸價格の變化に比し不規則なる事を知るのである。かくの如く此十七年の間に賃貸價格の變化が著るしく現はれ、且つ其の變化の割合が地方により宅地田畑により異つてゐるとすると、賃貸價格の調査も再々之を行ふ必要があるのである。

#### 第四 賃貸價格主義の採用

濱口内閣は來議會に地租の改正案を提出し、其改正案に依つて地租の課税標準を地價より賃貸價格に改めんとしてゐると傳へられてゐる。具體的の案が發表せられてゐないから、茲に賃貸價格主義の採用に關して起り得べき重要な問題を列舉しておこう。

一、原則として地價に代へて土地賃貸價格を地租の課税標準に採用する事は必要である。蓋し、前掲の諸統計の示す如く、東京府の標本調査について見るも、四十五府縣の統計調査によるも、釘付けの地價なるものは到底之を支持し難く、且つ現行地租の實際が賃貸價格主義に向ひつゝある事を知るのである。かの第三種所得税に於ては、所得小ならば免税せられ、所得大ならば累進的に大なる租税を負擔するに拘らず、地租に於ては賣買價格の騰落を問はず、賃貸價格の變動を問はず、一つに釘付けの地價を課税標準として地租を納付する事となつてゐる。或は擔税力大なるものにして少額の地租を支拂ひ、或は擔税力小なるものにして巨額の租税負擔に苦しむ者のあるのは、地租が地價を課税標準にとる以上は已むを得ないのである。從て賣買價格又は賃貸價格の暴騰せる土地の所有者は、然らざる土地の所有者の利益を犠牲にして、更に然らざる一般社會の負擔に於て輕き地租を負擔し、其富及び其收益を不當に増しつゝある事は疑なき事實である。社會の此の不正義を救済する手段として、地價を捨て、賃貸價格を採用する事は當然の要求である。これ原則的に賃貸價格主義に賛成する所以である。



二、賃貸價格の調査は、毎五年更新するを必要とする。現に大正十五年四月一日現在の賃貸價格なるものは、三年半を経たる現今にありては、かなりの不公平を伴つてゐるのである。特に變化極りなき宅地の賃貸價格に於て、三年前の調査に不適當なるものゝある事は云ふまでもない。賃貸價格の變動が比較的少しと稱せらるゝ田について見るも、過去五年の小作料の平均としては三十五圓見當の米が基礎となつて賃貸價格が算定せられてゐるに拘らず、今日にては米が二十八圓となつてゐるとせば、茲に不都合を生ずるものである。これ賃貸價格を常に更新する必要ありと云ふ所以である。反對論としては五年毎の更新は調査費用を徒らに膨大ならしむると云ふのであるが、之については私はいさゝか見解を異にするのである。數十年振りに行つた調査であるから千萬圓かゝつたのであるが、五年目毎に賃貸價格の不都合なる箇所を一部矯正するとせば、毎五年に二百萬圓見當の費用にて充分なりと思はれるのである。若し毎五年に二百萬圓にて足れりとせば、一年當り四十萬圓の費用となるのである。而も此四十萬圓は單に國稅地租の課稅に役立つのみならず、地租附加稅の不公平を正し、更に所得稅、相續稅の算定に有力なる材料を與ふる事となるのである。かく考ふれば、毎五年の賃貸價格の調査なるものは、さまで大なる負擔でなくなるのである。地價を賃貸價格に變更したる精神が、即ち賃貸價格の調査を五年毎に繰返す事を要求する精神となるのである。

三、賃貸價格主義を採用するに當り、經過的規定を適當に定むるを要するのである。思ふに賃貸價格主義を直ちに其のまゝ實施する時には、土地の賣買價格及び土地の賃貸價格にかなりの變動を與ふるものである。即ち此の改正により税額増加するものは其土地の賃貸價格を減少し、税額減少するものは其土地の賃貸價格を増加する事となる。又土地の賣買價格について見るに、税額の變動せし差額を元本に還元せし額を見當として騰落する結果を生ずるのである。勿論、土地の所有者が過去より引續き同一人なる時には過去又は將來の損失を將來又は過去の利益により補ふ事となるにより、達觀的に云へば地租負擔の公平を保ち得るわけである。然れども最近に土地を購入し、又は最近に土地を賣却したる人は、賃貸價格主義の採用により地租税額に變動を生ずる場合に於ては、或は不當に利益し、或は不當に損失を受ける結果となるのである。故に經過的規定として地租税變動の緩衝地帯を設けて圓滑に所期の目的に到達すべきである。尙此の點に關しては第五十一議會と第五十二議會とに於て二つの異りたる委員會の空氣が反映せられてゐる。

第五十一議會に於て小川郷太郎博士は委員會の經過を報告して曰く、

「都市ノ如キハ賃貸價格ガ非常ニ高クナリマスカラシテ、地租ノ負擔ハ都市ニ大半集マルコトニナリハセヌカ、ソレニ對シテハ緩和ノ規定ヲ必要トシナイカト云フ質問モアリマシタガ、ソレモ他ニ地租條例ノ改正法律案ガ出ル時分ニ斟酌スルト云フコトデアリマシタ」

又第五十二議會に於ては、折原巳一郎氏が委員會の三つの希望の一として次の如き報告をしてゐる。

著シク賃貸價格ノ騰貴セルガ爲ニ、地租負擔ノ極メテ急激ニ増加スベキ土地ニ對シ、之ヲ緩和スベキ目的ヲ以テ、或ル制限ヲ設ケヤウト云フヤウナ場合ニハ、最モ慎重ナル考念ヲ拂ツテ課稅法改正ノ意義ヲ毀損セナイコト。

兩者共に、賃貸價格主義を採用するに當り緩衝地帯を設ける事については同一意見であるが、何れかと云へば一方は經過的規定に重きをおき、他方は賃貸價格の徹底を主張してゐる。實際問題としては緩衝地帯の定め方が、重大なる利害關係を齎す事となる。

賃貸價格の問題は地租の課稅標準の問題であるが、之と並んで課稅物件の土地其自身についての改正を怠つてはならない。現今有租地たるべきものにして、土地臺帳より脱落せるものあり、又は土地臺帳に地目、地類の間違つた記載をせるものがある、之を訂正せんと財務當局が努力してゐるが、然し慾を云へば土更に一步を進め地其自身についての問題として有租地の面積の測量をやり直す必要がある。此等の諸點を考ふれば、我國の地租には尙改良の餘地が少なからず存してゐるのである。然れども、少くとも課稅標準を地價より賃貸價格に改める事が出来れば、かなりの收穫なりと云ひ得るのである。